



Arkivsak:
PlanID: 370

DETALJREGULERING FOR FORTAU VED BREVIKSTRAND

PLANBESTEMMELSER

Datert 14.10.2021

Godkjent av bystyret <sett inn dato> i sak <sett inn sak>

1 Generelt

1.1 Planens formål:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for bygging av fortau langs Valleveien på strekningen fra Elvikveien til Valleveien 264.

1.2 Avgrensing av planområdet

Planområdets utstrekning er avgrenset på plankart datert 14.10.2021

1.3 Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg – pbl §12-5 nr. 1

- bolig	BF
- fritidsboliger	FB
- offentlig eller privat tjenesteyting	T
- energianlegg	E

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – pbl §12-5 nr. 2

- kjørevei, offentlig	o_V1-2
- fortau, offentlig	o_F1-4
- gang/sykkelvei, offentlig	o_GS1
- annen offentlig veigrunn, grøntareal	o_AVG
- kollektivholdeplass	o_K1
- vei, felles	f_V3-5
- parkering, felles	f_P1-2
- annen felles veigrunn, teknisk areal	f_AVT1-2

Landbruks-, natur- og friluftsområder – pbl § 12-5 nr. 5

- Landbruks- natur og friluftsområde	LNF1-2
--------------------------------------	--------

Hensynssoner – pbl §11-8a

- frisiktsone	H140
- faresone, flom	H320

Bestemmelsesområder – pbl §12-7

- midlertidig bygge- og anleggsområde	#1 - #3
---------------------------------------	---------

2 Fellesbestemmelser

2.1 Dokumentasjonskrav

Tiltak for utbygging av gs-vei skal inngå i en byggeplan før arbeidene igangsettes. Byggeplanen skal også omfatte overvann. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt.

Byggeplanen skal omfatte dokumentasjon på at utbygging av gs-vei blir utført under kompenserende forhold, uten å medføre tilleggsbelastning på grunnen. Det kreves bruk av masseutskifting med lette masser kombinert med oppfylling med lette masser. Løsningen skal vurderes av geoteknisk fagkyndig.

2.2 Kulturminner

Dersom det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jfr. kulturminneloven § 8 andre ledd).

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse BF

Områdene omfatter deler av private eiendommer. Gjeldende kommuneplan gjelder for disse områdene.

3.2 Boligbebyggelse BF1

I BF1 tillates etablert frittliggende enebolig. Bygget skal tilpasses området, men kan gis et moderne formspråk som gjenspeiler dagens byggeskikk.

Byggegrense er vist på plankartet. Garasje tillates etablert 12 m fra regulert vegmidte dersom innkjøring er parallelt med vegen.

Maksimalt tillatt utnyttelse for bolig er 130 m² BYA. Garasje tillates oppført i tillegg, med areal på maksimalt 50 m² BYA. Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Maks. tillatt gesimshøyde er 6 m og maks. tillatt mønehøyde er 8 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Garasje tillates oppført med maks. gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m.

Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel på min. 22°. Ark og oppløst tillates på inntil 1/3 av fasadens lengde.

Krav til uterom og parkering er angitt i kommuneplanens arealdel. Parkering skal løses på egen tomt. Plass til dunker for husholdningsavfall skal løses på egen tomt.

Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at kravene i Retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/2021) tilfredsstilles. Geoteknisk prosjektering skal plasseres i tiltaksklasse 2 med tilhørende uavhengig kontroll.

Hyttetomt gbnr. 92/107 – Valleveien 236 – skal ha adkomst over BKF1.

3.3 Boligbebyggelse BF2

Område BF2 er del av boligeiendommen gbnr. 92/2 – Valleveien 234. I BF2 forutsettes eksisterende garasje revet. Ny garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Byggegrense er vist på plankartet. Ny garasje tillates etablert 12 m fra regulert vegmidte dersom innkjøring er parallelt med vegen. Garasje tillates oppført med areal maks 50 m² BYA, maks. gesimshøyde 3 m og maks mønehøyde 5 m. Garasje skal ha saltak.

3.4 Fritidsbebyggelse FB

Områdene omfatter deler av private eiendommer. Gjeldende kommuneplan gjelder for disse områdene.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjørevei, offentlig

Kjøreveg skal opparbeides i henhold til statens vegvesens håndbok, Veg- og gateutforming – Håndbok N100.

4.2 Fortau, offentlig

Fortau skal bygges med følgende gjennomgående profil:

Kantstein og rabatt	0,62 m
Fortau	2,5 m
Skulder	0,25 m
Tverrfall	2 %
Nedsenket kantstein ved avkjørsler	

4.3 Annen veigrunn, offentlig

Arealene skal være offentlige sidearealer for vei og fortau.

4.4 Kjørevei, felles

f_V1 er felles adkomst for eiendommene gbnr. 92/2/6, 92/143,92/38, 92/229 og 92/39.

f_V2 er felles adkomst for eiendommene gbnr. 92/107 og 92/2.

4.5 Annen veigrunn, felles

f_AVT1-2 er annen felles veigrunn. Det tillates etablert private parkeringsplasser. Området tillates ikke bebygget.

5 Hensynssoner

5.1 Frisiktsone, H140

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde mer enn 50 cm over nivå på tilstøtende vei.

5.2 Flomfare, H320

Arealer lavere enn kote 3,0 er vist med hensynssone flomfare. Det tillates ikke rom for varig opphold lavere enn kote +3,0. Konstruksjoner og anlegg som blir liggende lavere enn kote +3,0 må anlegges slik at de tåler å bli oversvømt.

6 Bestemmelsesområder

6.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, #1 - 3

Områdene #1 - 2 skal benyttes som midlertidig anleggsområde. Område #3 skal benyttes som midlertidig riggområde.

Områdene kan disponeres til rigg og midlertidig anleggsområde der det måtte være behov for å få bygget veianlegget i henhold til planen. Områdene skal tilbakeføres til underliggende formål når arbeidene er avsluttet.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Fortau

Samtidig med bygging av fortau og tilhørende veianlegg skal garasje på eiendommen gbnr. 92/2 – Valleveien 234 rives og evt. erstattes med ny garasje plassert og utformet i tråd med planen.

7.2 BF1

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bolig i område BF1 skal tilhørende kjøreadkomst, tekniske anlegg og parkering være ferdig opparbeidet.